



COMMUNE DE LIOUC

PLAN LOCAL D'URBANISME

" NOTICE COMPLETIVE "



COMMUNE DE LIOUC

PLAN LOCAL D'URBANISME
Notice complétive

Août 2024

Élaboration prescrite par DCM du 11/03/2010

Élaboration arrêtée par DCM du 15/11/2013

Élaboration approuvée par DCM du 14/02/2014

Modification simplifiée n°3 prescrite par DCM du
22/07/2019

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM du
17/12/2019

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU prescrite par DCM du
XX/XX/2023

Déclaration de projet emportant approbation des
nouvelles dispositions du PLU adoptée par DCM
du XX/XX/2023



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

NOTE COMPLETIVE

DPMEC / PLU DE LIOUC

A / Contexte d'évolution du périmètre du projet

Conformément au PADD du PLU en vigueur, la commune de Liouc souhaitait requalifier l'ancienne Porcherie au lieudit Las Font en activités économiques. Le développement des activités économiques relève de la compétence intercommunale sous l'égide du SCoT (en cours d'élaboration) et plus précisément du DAAC. (Document d'aménagement artisanal et commercial) et est identifiée uniquement en bordure de la RD999.

Consciente des enjeux d'économie et d'optimisation d'espaces artificialisés, la commune souhaite désormais aménager une zone résidentielle. En découle une évolution nécessaire des orientations générales du PADD afin de prévoir un changement de destination du site en habitat. La procédure de déclaration de projet est ainsi rendue nécessaire.

L'ensemble des installations et des bâtiments sont à l'abandon et présentent un caractère dangereux pour l'environnement, d'une part la pollution des sols lié à l'ancienne activité et d'autre part les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments, essentiellement fibrociment (amiante). Il s'agit de la décontamination et de la démolition des installations existantes (9 bâtiments et 1 fosse à lisier) qu'il est nécessaire d'évaluer financièrement et techniquement. Suite à un arrêté préfectoral interdisant son exploitation et son retrait du classement ICPE, l'élevage porcin a cessé ses activités en 2009.

Au regard de l'article L111-26 et D111-54 du code de l'urbanisme, il semble que le secteur de "Las Font" ancienne porcherie soit qualifié de friche. En effet, le site comprend notamment :

- 1° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- 3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
- 4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Bien qu'il s'agisse d'un changement de destination, il s'agit d'une opération de renouvellement urbain portant sur une friche industrielle.

En parallèle de la procédure de DPMEC, la commune a analysé les résultats d'application du PLU, entérinés par une délibération en date du 4 avril 2024. Ce dernier reprend les thématiques suivantes :

- La maîtrise du développement urbain dans le cadre du PLU en vigueur,
- L'évaluation du potentiel urbain mobilisable au regard de la caducité des zones AU ou des enjeux paysagers qu'elles présentent et de l'absence d'accord en vue de l'instauration d'un PVR en zone U,
- La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- L'évolution de l'enveloppe urbaine 2011 / 2021 au regard de la loi CliRé et sur une période de 10 ans 2014 / 2024 soit depuis l'approbation du PLU

NOTE COMPLETIVE

A la vue d'un panorama législatif en constante évolution (GRENELLE 1 et 2, BIODIVERSITE, ALUR, ELAN, Cliré, ENR), de documents supra-communaux imposant une compatibilité du PLU (SCoT Piémont Cévenol et SRADDET Occitanie 2040) et des enjeux entourant les projets communaux, la révision générale du PLU a été prescrite à l'issue du bilan d'application du PLU

Afin de répondre au plus vite à l'ensemble des éléments susvisés, la commune a fait le choix de présenter et de débattre du PADD lors de la même séance du Conseil Municipal prescrivant la mise en révision du PLU.

Le PADD fixe ainsi en tenant lieu des enjeux évoqués par le bilan d'application, des grands objectifs de préservation et de développement du territoire. Le PADD affiche clairement le projet de renouvellement urbain de Las Fonts comme essentiel dans le développement démographique et urbain du territoire et constitue une vision prospective du territoire. Par ailleurs, il s'agit de la requalification / valorisation d'une friche au bénéfice des espaces agricoles et naturels.

Le débat du PADD a également permis d'instaurer le sursis à statuer et ainsi de s'opposer aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans le cas où ces projets compromettraient l'exécution du Plan local d'urbanisme.

Un des objectifs développé par le PADD est de déployer sur le territoire un projet urbain mesuré et répondant aux besoins en matière de logements :

- En prenant conscience du potentiel foncier mobilisable (dents creuses, division parcellaire, logements vacants);
- En préconisant 60% des besoins au sein de l'enveloppe urbaine et 40% en extension ;
- En menant une opération de renouvellement urbain sur la friche de Las Fonts au sud du hameau de la Rouvière,
- En programmant une opération au nord de la rue du Coutach à la Rouvière ;
- En se rapprochant d'une densité brute moyenne de 17 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Les objectifs chiffrés établis dans le PLU prennent en compte les éléments issus du DOO du SCoT en cours d'élaboration (objectif chiffré de production de logements et donc de croissance démographique, de situation dans l'enveloppe urbaine et en extension et enfin de densité pour Liouc considéré comme village dans l'armature territoriale).

S'agissant d'éléments susceptibles d'évoluer et particulièrement au regard du SRADDET, la commune a donc fait des choix de développement au regard de l'état d'avancement du SCoT, document intérateur des politiques publiques.

La commune se caractérise par une dualité urbaine puisque l'espace habité est composé du village historique Liouc et du hameau de la Rouvière. Le cœur historique comporte une certaine richesse patrimoniale, architecturale et paysagère et accueille les services administratifs et les événements de plein-air contribuant à la vie sociale. La population se concentre toutefois au hameau de la Rouvière, lui conférant ainsi une fonction résidentielle. La commune souhaite asseoir la dualité de ces entités urbaines et maintenir la répartition de sa population sur cette logique.

Malgré leur éloignement géographique relatif, la trame viaire et la trame de déplacements doux agissent comme éléments de liaison dans cette organisation spatiale du village et du hameau de la Rouvière et constituent un maillage essentiel structurant.

Le secteur de Las Fonts, bien que situé à l'écart - écart tout aussi relatif qu'entre le village et la Rouvière - la commune entend renforcer et développer une trame de liaisons douces afin de conforter l'appartenance de ce quartier. Elle souhaite dans la continuité de la dualité entre le cœur historique et la Rouvière tisser et affirmer des liens fonctionnels avec Las Fonts. Il ne s'agit pas uniquement d'une réflexion ponctuelle sur la création d'un quartier d'habitat, il s'agit d'une réflexion portant sur la réorganisation des premiers espaces urbanisés du territoire et dans laquelle les notions d'entrée de ville, de lisière urbaine, de frange urbaine, de coupure d'urbanisation sont au centre de l'attention.

Selon la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés. À défaut de définition juridique, la notion d'espaces urbanisés se décline à travers un faisceau d'indices jurisprudentiels :

- La quantité et la densité de l'urbanisation,
- La continuité de l'urbanisation,
- La structuration de l'espace bâti,
- La présence d'équipement et de lieux collectifs publics ou privés.

La DDTM du Gard identifie donc les espaces urbanisés ainsi et le caractérise dans un guide de prise en compte des objectifs de sobriété foncière de la loi CliRé dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT en cours d'élaboration, intègre une caractérisation identique de l'espace urbanisé. Ainsi au regard de la doctrine, il semblerait que le secteur de Las Fonts ne présente pas les caractéristiques requises pour être considéré comme espace urbanisé. C'est bien là que résulte la difficulté entre le projet de requalification de la friche porté par la commune au travers de la DPMEC et les recommandations des services de l'État.

Pourtant le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne Porcherie présente certaines caractéristiques qui ne peuvent être omises par la doctrine et qui méritent d'être explicitées.

Le site de la Porcherie connaît une vocation agri-industrielle tandis que la caractérisation de l'espace urbanisé repose sur une appréciation et une analyse qualitative inhérente à de l'habitat (quantité, densité, structuration, équipement, lieux collectifs ou privés).

Bien que Las Fonts présente une discontinuité relative avec l'espace urbanisé existant de la Rouvière, le projet de renouvellement urbain est intimement lié à la mobilisation de capacité foncière offerte par ce secteur d'urbanisation détaché. Le recyclage du foncier mobilisable entraîne également une réduction de la consommation des espaces agricoles, boisés et naturels et limite le mitage. En effet, si le potentiel de production de logements fixés par l'objectif démographique du PLU trouve une réponse favorable à Las Fonts, les extensions urbaines en ENAF seront largement réduites.

Plusieurs éléments peuvent alors permettre d'apprécier Las Fonts comme espace urbanisé :

- La distance : seulement inférieur à 250m de la Rouvière en empruntant la RD208 ;
- La vocation de la zone : aujourd'hui à vocation agri-industrielle, le changement de destination entraîne une reconversion du site.
- Compartiment déjà urbanisé ou pas : la dominante imperméabilisée du site est à retenir.

En écho à la consommation, la loi Climat et Résilience définit également la notion d'artificialisation à travers son article 192. Bien qu'ils s'agissent de deux notions différentes, il semblerait au regard des catégories de surfaces et des seuils de référence que le site de Las Fonts soit considéré comme surface artificialisées. Cette notion pourtant n'entrera en application qu'en 2031 et n'est donc aujourd'hui pas à prendre en compte.

A noter qu'au terme de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, dans le cas où le territoire communal ne serait pas couvert par un PLU ou une carte communale, pourrait être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : *« Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »*

La commune s'est engagée dans une révision générale de son PLU dans le respect des objectifs de développement durable développés à l'article L104-1 du CU. La commune entend développer son territoire raisonnablement et mettre en cohérence sa politique urbaine avec les lois et documents supra-communales.

Afin de mener à son terme la DPMEC, la commune concède à réduire le périmètre de l'opération. Désormais le projet s'intègre seulement la partie déjà urbanisée et n'a pas pour effet de l'étendre. Le chemin communal est également exclu du périmètre. Le périmètre de l'opération s'étend donc sur 1,24 ha (au lieu de 1,81 ha).

Cette mesure concourt à :

- Satisfaire les objectifs chiffrés du SCoT (production de logements et densité d'habitat),
- Limiter la consommation d'ENAF,
- Requalifier une friche industrielle,
- Résoudre une situation engageant un risque sur la santé humaine et sur l'environnement ;
- Répondre à un objectif de développement du territoire exprimé dans le PADD ;
- Réduire les impacts potentiels sur les zones présentant des enjeux environnementaux

Par ailleurs, d'un point de vue strictement procédural, en restreignant le périmètre d'opération à de la zone UE, le dossier de DPMEC, en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire et au regard de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, s'affranchira de la demande de dérogation préfectorale.

B / Évolution de la DPMEC

1 / Évolution du projet

Initialement le « Domaine de la Capitelle » était qualifié de « Premium » avec environ 17 logements attendus. Au regard des enjeux en matière d'habitat, il est désormais retenu une production de 21 logements avec une typologie des logements proposée variée du T3 / T4 / T5. Les petits logements seront proposés en accession à la propriété (primo-accession). Le périmètre ayant été réduit et la part de logement augmenté, la densité à l'hectare augmente. Deux morphologies d'habitat sont désormais proposées : habitat individuel et individuel groupé.

Outre une mise en cohérence du projet avec les éléments du SCoT Piémont Cévenol en cours d'élaboration, il s'agit de répondre favorablement au parcours résidentiel des habitants du territoire communal permettant de tendre vers une mixité sociale et intergénérationnelle. L'intérêt général de la DPMEC est renforcé.

L'aménageur dispose d'une maîtrise complète de son opération, l'édification des logements et la réalisation des espaces communs seront conjointes. L'opération d'aménagement sera réalisée sous forme d'un permis de construire valant division.

Des éléments de projets sont renforcés :

- Les chênes existants en limites nord, est et ouest seront préservés et intégrés dans le traitement des clôtures. Les arbres supprimés seront compensés par la plantation de nouveaux arbres (compensation en nombre).
- Le fossé en limite Est de l'opération est pris en compte avec un retrait de 10m depuis le haut des berges : il s'agit du risque érosion des berges. Il s'agit d'un fossé classé cours d'eau par la DDTM30. Le DLE réalisé conjointement à l'autorisation d'urbanisme précisera si des mesures de mitigation sont nécessaires et les volumes et conditions d'implantation des ouvrages de rétention de l'opération.
- En application de l'arrêté relatif à l'épandage des produits phytosanitaires, il est prévu de mettre en place des distance d'éloignement depuis les cultures de 10m pour les vignes (c'est le cas au sud) et de 5m pour les autres cultures (pour toutes les autres limites). Cela vaut pour les constructions à usages d'habitat. Les piscines peuvent être édifiées dans ce retrait.
- Les retraits par rapports aux voies et emprises publiques existantes et à créer sont réévaluées. Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions contiguës correspondant à l'habitat individuel groupé sous réserve de présenter une cohérence architecturale.
- Les retraits par rapports aux limites séparatives existantes et à créer sont réévaluées. Les constructions contiguës correspondant à l'habitat individuel groupé sont autorisées en limite séparative sous réserve de présenter une cohérence architecturale. Les constructions sont autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 4,00 mètres et un niveau (RDC).
- Les retraits d'implantations des piscines et des locaux techniques sont définis en limite de voies et emprises publiques et en limite séparative.

- L'implantation des panneaux solaires en toiture sont encadrés.
- La part en espace libre de pleine terre est réévalué à la hausse avec une part minimale de 30%. Cette part peut être évalué à l'échelle de l'opération permettant ainsi d'équilibrer la part en fonction de la taille des lots. Les espaces libres doivent être planté avec des arbres de haute tige.
- Les règles relatives aux stationnements sont également amendées et leur dimensionnement est précisé. Les matériaux perméables sont à retenir pour ces stationnements qui devront bénéficier d'un ombrage naturel. Les stationnements destinés aux vélos et visiteurs sont définies. Dans le cas où les logements ne pourraient bénéficier de places directement sur la parcelle, le constructeur (dans le cas présente également le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme) pourra réaliser les places manquantes sur la voie.
- Par ailleurs, la commune prendra attache auprès du Conseil Départemental du Gard pour améliorer le carrefour (traversée piétons notamment) et envisage également d'élargir le chemin communal accédant à l'opération. Dans ce cas, l'élargissement sera effectué sur la partie sud dont la maîtrise foncière est la même que l'opération or) car enjeux fort insecte dans les chênes au nord de cette même voie.
- Est maintenu que le quartier sera dans l'esprit d'une démarche environnementale appliquée à l'architecture et aux traitements des espaces libres (revêtements perméables et des aménagements paysagers favorisant une bonne intégration et une meilleure transition dans l'environnement).

2/ L'évolution du règlement de la DPMEC

Le règlement du PLU en vigueur fait apparaître une contradiction fragilisant l'instruction du dossier de DPMEC. En effet, le règlement du dossier de DPMEC a été amendé avec l'ajout d'un secteur 2AU2 trouvant sa place dans la continuité des secteurs 2AU.

Toutefois, l'article 1 interdit les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'une opération d'ensemble tandis que l'article 2 les autorisent sous conditions.

Ceci pouvant nuire à la clarté des occupations et utilisations du sol, il est donc proposé de détacher les règles du PLU en vigueur pour les zones 2AU et de créer un règlement spécifique à la zone 2AU2 Domaine de la Capitelle.

Le règlement ainsi rédigé et présenté en annexe comporte de nombreux apports portant sur le renforcement des éléments présentés ci-dessus, à savoir :

- La précision sur les destinations interdites et autorisées sous conditions ;
- La desserte par les réseaux et la viabilisation du site (contrainte technique) ;
- Une cohabitation des typologies d'habitat (individuel et groupé) avec des règles ,
- Une meilleure prise en compte de l'environnement (recul de 10 mètres depuis les berges, recul de 10 mètres liés à la prise en compte des activités agricoles et à l'emploi des produits phytosanitaires, traitement des espaces libres, traitements des clôtures...)

L'orientation d'aménagement et de programmation sera mise à jour en conséquence.

L'ensemble des pièces de DPMEC seront reprises en conséquence de ces corrections qui visent à améliorer le projet.

C / Annexe à joindre

- Bilan d'application du PLU / Commune de Liouc / UrbanProjects
- DCM bilan d'application PLU en vigueur / Commune de Liouc
- DCM prescription du PLU / Commune de Liouc
- DCM débat du PADD / Commune de Liouc
- PADD / Commune de Liouc / UrbanProjects
- Projet de Règlement de la DPMEC remplaçant celui présenté à l'examen conjoint

